Die Bedeutung der Vorschriften des B.G.B. über den öffentlichen Glauben des Grundbuchs für den Mieter eines Grundstücks.

Inaugural-Dissertation

der

juristischen Fakultät

der

Friedrich-Alexanders-Universität zu Erlangen

vorgelegt von

Martin Isaacsohn

Referendar aus Berlin

geb. in Rastenburg O.-Pr.

Approbiert am 9. März 1908.

Berlin 1908.

Druck von Wilhelm Pilz, Landsberger Straße 108.

96

Referent: Univ.-Professor Dr. Siber.

Inhaltsverzeichnis.

A. Einleitung.

Seite

§ 1. Der öffentliche Glaube des Grundbuchs nach B.G.B. 7
§ 2. Nähere Erörterung und Abgrenzung des Themas 7

B. Hauptteil.

Die Bedeutung der Vorschriften des B.G.B. über den öffentlichen Glauben des Grundbuchs für den Mieter eines Grundstücks.

I. In materiell-rechtlicher Beziehung.

§ 3. a) § 893 B.G.B. 9
b) Ist die Vermietung einer Wohnung ein Rechtsgeschäft im Sinne des § 893 B.G.B. Satz 2?
§ 4. 1. Gegenüberstellung der hierüber bestehenden Meinungen . . 10
§ 5. 2. Die Ansicht des Verfassers 13
c) Ist die Zahlung von Mietszinsen eine Leistung gemäß § 893 B.G.B. Satz 1?
§ 6. 1. Die hierüber in der Literatur geäußerten Ansichten . . . 23
§ 7. 2. Stellungnahme des Verfassers dazu, insbesondere zur Lehre Plancks 25

II. In prozeß-rechtlicher Beziehung.

§ 8. a) Ist die Prozeßführung ein Rechtsgeschäft im Sinne des § 893 B.G.B.? 28
b) Ist ein Urteil, das zwischen dem eingetragenen Nichtberechtigten und dem gutgläubigen Mieter bezüglich eines das Mietsverhältnis betreffenden Streitgegenstandes ergangen ist, auch gegenüber dem wirklichen Eigentümer wirksam?
§ 9. 1. § 325 Z.P.O. nach herrschender Ansicht. Die Lehre Hellwigs. Die Meinung des Verfassers 30
§ 10. 2. Die Bedeutung des § 325 Z.P.O. in Verbindung mit § 893 B.G.B. und Stellungnahme des Verfassers zu den hierüber in der Literatur geäußerten Ansichten 32

Literaturverzeichnis.

Biermann, Das Sachenrecht des B.G.B. 2. Auflage, Berlin 1903.

Binder, Prozeßführung und Verfügungsmacht in den Beiträgen zur Auslegung des B.G.B. von Bernhöft und Binder. Heft 2, Leipzig 1902.

— Die Rechtsstellung des Erben nach dem deutschen B.G.B. Teil 2, Leipzig 1903.

Bülow, Geständnisrecht. Ein Beitrag zur allgemeinen Theorie der Rechtshandlungen. Freiburg 1899.

Bunsen, Parteien im Zivilprozeß in Buschs Zeitschrift für deutschen Zivilprozeß. Bd. 26, Berlin 1899.

Cosack, Lehrbuch des deutschen bürgerlichen Rechts auf der Grundlage des B.G.B. Bd. 2, 4. Auflage, Jena 1904.

Crome, Die juristische Natur der Miete nach dem deutschen B.G.B. Jena 1896.

— System des deutschen bürgerlichen Rechts. Bd. 1, Tübingen und Leipzig.

Dernburg, Das bürgerliche Recht des deutschen Reichs und Preußens. Bd. 2, Halle 1906; Bd. 3, 1904; Bd. 5, 1905.

Eck, Vorträge über das Recht des B.G.B., herausgegeben von Leonhard. Bd. 2, Berlin 1904.

Endemann, Lehrbnch des bürgerlichen Rechts. Bd. 2, Berlin 1905.

Eßlinger, Der Erbschein nach B.G.B. München 1902.

Fischer-Henle, Handausgabe des B.G.B. München 1906.

Fitting, Reichszivilprozeß. Berlin 1903.

Fuchs, Grundbuchrecht, Kommentar zu den grundbuchrechtlichen Normen des B.G.B. und zur Grundbuchordnung. Bd. 1, Berlin 1902.

Gareis, Kommentar zum B.G.B. Allgemeiner Teil. Berlin 1900.

Gaupp-Stein, Die Zivilprozeßordnung für das Deutsche Reich. 8. und 9. Auflage, Tübingen 1906.

Gierke, Deutsches Privatrecht. Bd. 2 Sachenrecht. Leipzig 1905.

— Die Bedeutung des Fahrnisbesitzes für streitiges Recht nach B.G.B. Jena 1897.

Goldmann-Lilienthal, Das B.G.B. Bd. 1, 2. Auflage, Berlin 1903.

Hachenburg, Vorträge über das B.G.B. Mannheim 1899.

Hellwig, Wesen und subjektive Begrenzung der Rechtskraft. Leipzig 1901.

— Anspruch und Klagerecht. Jena 1900.

— Lehrbuch des deutschen Zivilprozeßrechtes. Bd. 1, Leipzig 1903; Bd. 2, 1907.

— Erweiterung der Rechtskraft zugunsten von Gutgläubigen in der deutschen Juristenzeitung. Jahrgang 4, 1899.

— Prozeßführungsrecht und bloße Prozeßführungsmacht. Hannover 1902.

Hölder, Kommentar des Allgemeinen Teiles des B.G.B. München 1900.

Kohler, Ueber die Sukzession in das Prozeßverhältnis in der Zeitschrift für Zivilprozeß. Bd. 12, Berlin 1888.

Krückmann, Institutionen des B.G.B. Göttingen 1900.

Kuhlenbeck, Von den Pandekten zum B.G.B. Berlin 1899.

Matthiaß, Lehrbuch des bürgerlichen Rechts. Bd. 1, Berlin 1900.

Meisner, Kommentar zum 2. Buche des B.G.B. Breslau 1898.

Mendelssohn-Bartholdy, Grenzen der Rechtskraft. Leipzig 1900.

Mitteis, Zwei Fragen aus dem bürgerlichen Rechte. Leipzig 1905.

Neumann, Handausgabe des B.G.B. Berlin 1905.

Oertmann, Kommentar zum B.G.B. Das Recht der Schuldverhältnisse. 2. Auflage, 1906.

Petersen, Die Zivilprozeßordnung für das Deutsche Reich. Bd. 1, Lahr 1904.

Planck, Kommentar zum B.G.B. Bd. III, Sachenrecht. 3. Auflage 1904 und Bd. 1, Berlin 1903.

Ramdohr, Schutz mangelnder Erkenntnisfähigkeit im B.G.B., in Gruchots Beiträgen. Bd. 44, Berlin 1900.

Schollmeyer, Das Recht der einzelnen Schuldverhältnisse im B.G.B. 1904.

Seuffert, Kommentar zur Zivilprozeßordnung. 9. Auflage, Bd. 1, München 1904.

Staudinger, Kommentar zum B.G.B. Bd. III Sachenrecht. München 1903.

Strohal, Das deutsche Erbrecht auf der Grundlage des B.G.B. 3. Auflage, 1904.

Struckmann-Koch, Die Zivilprozeßordnung für das Deutsche Reich. 8. Auflage, Berlin 1901.

Turnau-Förster, Das Liegenschaftsrecht nach den deutschen Reichsgesetzen und den preußischen Ausführungsbestimmungen. Bd. 1, Paderborn 1906.

Walsmann, Die streitgenössische Nebenintervention.

Weismann, Lehrbuch des deutschen Zivilprozeßrechts. Bd. 1, Stuttgart 1903.

Wendt, im Archiv für die zivilistische Praxis. Bd. 89, Freiburg i. B. 1899.

Windscheid-Kipp, Lehrbuch des Pandektenrechts. Frankfurt a. M. 1906.

v. Ziegesar, Der Begriff der privatrechtlichen Verfügung unter Lebenden. Altenburg 1902.

Motive zu dem Entwurfe eines B.G.B. Amtliche Ausgabe Bd. 3 und 5. Leipzig und Berlin 1888.

Beiträge zur Auslegung des B.G.B. Herausgegeben von Bernhöft und Binder. Heft 2, Leipzig 1902.

Gruchot, Beiträge zur Erläuterung des deutschen Rechts. Herausgegeben von Rassow, Küntzel und Eccius.

Zeitschrift für den deutschen Zivilprozeß. Begründet von Busch. Herausgegeben von Schultzenstein und Vierhaus.

A. Einleitung.

§ 1.

Der öffentliche Glaube des Grundbuchs nach B.G.B.

Eines der wichtigsten Prinzipien, welche das für das Immobiliarsachenrecht des B.G.B. bestehende Grundbuchsystem beherrschen, ist das des öffentlichen Glaubens des Grundbuchs. Der Hauptgedanke, von dem sich das Gesetz hierbei leiten läßt, ist der Schutz des redlichen Verkehrs. Dieser Gedanke wird in den §§ 891, 892 B.G.B formuliert.

§ 891 stellt eine Vermutung für die Richtigkeit der Eintragungen und Löschungen im Grundbuch auf, während nach § 892 die Bucheintragung noch gesteigerte Wirkung zugunsten Dritter hat. Es gilt nämlich zugunsten desjenigen, welcher ein Recht an einem Grundstücke oder ein Recht an einem solchen Rechte durch Rechtsgeschäft erwirbt, der Inhalt des Grundbuchs als richtig, es sei denn, daß ein Widerspruch gegen die Richtigkeit eingetragen, oder daß die Unrichtigkeit dem Erwerber bekannt ist. Darüber hinaus nehmen nach § 893 B.G.B. auch noch solche Rechtsgeschäfte am öffentlichen Glauben des Grundbuchs teil, die nicht erwerbsvermittelnd sind. Unser Thema soll sich mit der Untersuchung der Frage beschäftigen, ob und inwieweit die Vorschriften über den öffentlichen Glauben des Grundbuchs für den Mieter[1]) eines Grundstücks Bedeutung haben.

§ 2.

Nähere Erörterung und Abgrenzung des Themas.

Bei der Prüfung und Beantwortung der in unserem Thema enthaltenen Fragen handelt es sich um Fälle, in denen ein Nicht-

[1]) Dasselbe wie für den Mieter gilt auch für den Pächter eines Grundstücks. Wir wollen aber der Kürze wegen nur immer vom Mieter sprechen.

eigentümer fälschlich als Eigentümer eines Grundstücks im Grundbuch eingetragen ist und den Mietern dieses Grundstücks gegenüber Rechtshandlungen materiellrechtlicher und prozeßrechtlicher Natur vornimmt. Es fragt sich nun, ob diese Rechtshandlungen des Nichteigentümers auch gegenüber dem wirklichen Eigentümer wirksam sind, ob also die Mieter in diesen Fällen durch die Vorschriften über den öffentlichen Glauben des Grundbuchs geschützt werden. Ein Beispiel, in dem die für den Mieter wichtigsten und deshalb auch in unserem Thema zu behandelnden Rechtshandlungen enthalten sind, soll uns unser Thema noch anschaulicher gestalten und soll zugleich dartun, daß es sich hier nicht allein um eine theoretische Doktorfrage handelt, sondern um eine Frage, deren Beantwortung auch für die Praxis von Bedeutung ist. Man denke an folgenden Fall: Nach dem Tode des Rentiers X setzte sich dessen Freund F in den Besitz des Nachlasses und erlangte auf Grund des von X errichteten gerichtlichen Testamentes die Eintragung im Grundbuche. Hierauf vermietete er in dem früher dem X gehörigen Hause eine Wohnung an den M auf mehrere Jahre; von anderen Mietern des Hauses hat er die Mietgelder eingezogen. Mit einem der Mieter geriet er über Mietsangelegenheiten, z. B. Zahlung von Mietgeldern etc., in Streit, der damit endigte, daß er durch rechtskräftiges Urteil zu ungunsten des F entschieden wurde. Kurz darauf stellte sich heraus, daß das Testament wegen eines Formfehlers nichtig ist, und daß nicht der F, sondern eine Nichte des X als gesetzliche Erbin berufen ist. Wie steht es mit der Wirksamkeit der oben bezeichneten Rechtshandlungen des F? Die Nichte des X will sie nicht gegen sich gelten lassen.

B. Hauptteil.

Die Bedeutung der Vorschriften des B.G.B. über den öffentlichen Glauben des Grundbuchs für den Mieter eines Grundstücks.

I. In materiell-rechtlicher Beziehung.

§ 3.

a) § 893 B.G.B.

Antwort auf die im vorgetragenen Falle gestellten Fragen wird uns einer der §§ des B.G.B. über den öffentlichen Glauben des Grundbuchs geben. § 892 B.G.B. kommt nicht in Betracht, denn die Miete, um die es sich hier doch handelt, ist kein Recht am Grundstücke und auch kein Recht an einem solchen Rechte wie es § 892 verlangt. Anders ist es mit § 893. Nach § 893, Satz 2 ist der öffentliche Glaube des Grundbuchs gegenüber § 892 ausgedehnt, d. h. der Inhalt des Grundbuchs gilt als richtig auch zugunsten desjenigen, der mit dem im Grundbuche als Berechtigter Eingetragenen in Ansehung des eingetragenen Rechtes ein nicht unter die Vorschriften des § 892 fallendes Rechtsgeschäft vornimmt, das eine Verfügung über das Recht enthält. Außerdem wird in § 893, Satz 1 noch in einem zweiten Falle der dem materiellen Rechte widersprechende Grundbuchinhalt als richtig fingiert, dann nämlich, wenn an eine Person, für welche ein Recht im Grundbuche eingetragen ist, auf Grund dieses Rechtes eine Leistung gemacht wird. Der Tatbestand dieses Falles unterscheidet sich von dem im § 893, Satz 2 genannten insofern, als es sich hier um Leistungen handelt, die ebenso, wie von dem ersten Entwurfe, auch hier besonders hervorgehoben werden, weil es nach den Motiven zweifelhaft sein soll, ob Leistungen zu den Rechtsgeschäften gehören. Ferner tritt hier der im Grundbuch eingetragene Nichtberechtigte nicht aktiv als Urheber einer Verfügung, sondern passiv als Empfänger einer Leistung auf.

b) Ist die Vermietung einer Wohnung ein Rechtsgeschäft im Sinne des § 893 B.G.B. Satz 2?

§ 4.

Gegenüberstellung der hierüber bestehenden Meinungen.

Wir wollen uns zunächst mit § 893, Satz 2 beschäftigen und prüfen, ob die Vermietung einer Wohnung ein Rechtsgeschäft ist, das den Erfordernissen dieses Paragraphen genügt.

Die Frage ist in der Literatur verschieden beantwortet worden, und zwar lassen sich die Ansichten, die hierüber geäußert sind, in zwei Hauptgruppen zerlegen.

Die einen — und zwar Planck[2]), Staudinger[3]), Biermann[4]), Fuchs[5]), Turnau-Foerster[6]), Oertmann[7]), Dernburg[8]), Gierke[9]), Windscheid-Kipp[10]), Endemann[11]), Goldmann-Lilienthal[12]) und Ramdohr[13]) — verneinen die Frage. Die Mietrechte sind, so führen diese, außer Fuchs, welcher dem Mieter nach B.G.B. eine dingliche Rechtsstellung gibt, aus, nach B.G.B obligatorischer Natur. Unter Verfügung verstehe das Gesetz nur dingliche Rechtsgeschäfte, folglich käme § 893 hier nicht zur Anwendung. Der Schutz des § 893 komme nicht den Rechtsgeschäften zugute, die ein mit dem eingetragenen Rechte in Zusammenhang stehendes Schuldverhältnis betreffen[14]). Die Berechtigung zum Abschluß eines obligatorischen Vertrages werde durch das Grundbuch nicht

---

[2]) a. a. O. Anm. z. § 893
[3]) a. a. O. Anm. z. § 893.
[4]) a. a. O. Anm. z. § 893.
[5]) a. a. O. Anm. z. § 893.
[6]) a. a. O. Anm. z. § 893.
[7]) a. a. O. S. 534.
[8]) a. a. O. Bd. III S. 145 u. Bd. V S. 450.
[9]) Privatrecht S. 330.
[10]) a. a. O. Bd. II S. 734.
[11]) a. a. O. S. 377.
[12]) a. a O. S. 584.
[13]) in Gruchot Bd. 44 S. 349.
[14]) cf. Turnau-Foerster a. a. O. S. 279, 280.

bestätigt[15]). Der Mietvertrag sei nicht deshalb wirksam, weil der als Eigentümer des Grundstücks Eingetragene ihn als Vermieter abgeschlossen habe, während ein Dritter der wirklich Berechtigte sei. Auch die Ueberlassung des Wohnhauses an den Mieter habe nicht die Wirkung, den Schutz des § 892 auszulösen[16]).

Einen Mittelstandpunkt nimmt Goldmann-Lilienthal[17]) ein; wenn ein eingetragener Nichteigentümer das Grundstück vermiete und dann an einen Dritten veräußere, so sei der gutgläubige Dritte gemäß § 571 B.G.B. an die Vermietung gebunden.

Dem stimmen Windscheid-Kipp und Oertmann zu. Andererseits könne aber, so führt Oertmann[18]) noch weiter aus, die Vermietung durch den Nichteigentümer nicht den daran garnicht beteiligten wahren Eigentümer und dessen Nachfolger binden, schon der Wortlaut des § 571 B.G.B. spräche von dieser Eventualität nicht.

Auch Fuchs[19]) kommt, wie schon oben angedeutet, zu einem negativen Ergebnis: Er hält trotz seiner Auffassung von der dinglichen Natur der Mietrechte[20]), diese doch nicht für Rechte an der Sache im Sinne des B.G.B. und daher auch § 892 in unserem Falle nicht für anwendbar und sieht auch in der Ueberlassung eines Grundstückes zu Mietszwecken keine Verfügung über das Grundstück im Sinne des § 893.

Die andere Gruppe — zu ihr gehören Cosack, Hellwig, Strohal und Mitteis — bejahen die Frage[21]). Freilich unterscheiden auch sie sich in ihrer Begründung und zum Teil auch in den Konsequenzen ihres Resultates.

Cosack[22]) vertritt die Ansicht von der dinglichen Natur des Mietrechtes und hält damit die Vermietung, wenn sie in Ver-

---

[15]) cf. Endemann a. a. O. S. 377.

[16]) cf. Endemann a. a. O. S. 377.

[17]) a. a. O. S. 584.

[18]) a. a. O. S. 534.

[19]) a. a. O. Bd. I S. 172.

[20]) Fuchs a. a. O. Bd. I S. 35.

[21]) ebenso auch Eßlinger, der Erbschein S. 89 und Binder, Rechtsstellung des Erben Bd. II S. 10.

[22]) a. a. O. Bd. II S. 272 ff.

bindung mit der Besitzüberlassung des Grundstückes an den Mieter geschieht, für ein Rechtsgeschäft, das eine Verfügung enthält[23]).

Hellwig[24]) kommt zu demselben Resultat, obwohl er die dingliche Natur der Miete leugnet. Die Vermietung ist seiner Ansicht nach ein obligatorisches Verhältnis, aber sie erzeuge nach dem System des B.G.B. eine Last, welche den Eigentümer als solchen treffe, und es müsse sie jeder gegen sich gelten lassen, dem vom Eigentümer des Grundstückes ein Recht an diesem eingeräumt werde, nachdem der Mieter von dem Grundstücke bereits Besitz ergriffen hätte. Deshalb sieht Hellwig auch in der Vermietung und in der Ueberlassung des Besitzes an den Mieter eine Verfügung im Sinne des § 893. Für die Richtigkeit dieses Ergebnisses führt er noch einen anderen Grund an: Die Vermietung berechtige und verpflichte den jeweiligen Eigentümer des Grundstückes, falls der Eigentümer sie vorgenommen habe oder ein anderer, der durch sein Handeln den Eigentümer berechtigen und verpflichten könne. Dies könne nach § 1056 B.G.B. der Nießbraucher, nach § 1423 B.G.B. der Ehemann. Also müsse dies um so mehr bei demjenigen zutreffen, der im Grundbuche als Eigentümer eingetragen sei. Dies folge per argumentum a maiore ad minus.

Auch Strohal[25]) gibt bei der Behandlung eines Beispiels (Vermietung des falsus heres, der durch Erbschein legitimiert ist), auf das der unserem § 893 analoge § 2367 B.G.B. Anwendung findet, zu, daß es sehr wohl möglich sei, die auf Grund des vorangegangenen Mietvertrages vorgenommene Ueberlassung des Besitzes des Grundstückes an den Mieter für eine Verfügung im Sinne obiger Paragraphen zu halten. Er weist nämlich in ähnlicher Weise, wie das in den Ausführungen der vorigen Seiten geschah, darauf hin, daß durch die Vermietung eines Grundstückes, dessen Besitz auch auf den Mieter übertragen sei, der jedesmalige Eigentümer des Grundstückes verpflichtet werde, daß dadurch das Eigentum am

---

[23]) cf. Cosack a. a. O. Bd. II S. 40.
[24]) Rechtskraft S. 428, 429.
[25]) a. a. O. Bd. II S. 168.

Grundstücke eine indirekte Abschwächung erleide, und daß man daher von diesem Standpunkte aus diese Rechtshandlung wohl als ein unter § 893, Satz 2 resp. 2367, Satz 2 fallendes Rechtsgeschäft ansehen könne.

Auch Mitteis[26]) gelangt nach eingehender Untersuchung unserer Frage[27]) — er operiert dazu auch insbesondere mit § 883 B.G.B — zu dem Resultat: die Vermietung des Scheineigentümers ist auch für den wahren Eigentümer wirksam. Mitteis will allerdings hier eine Spaltung der Vertragswirkungen eintreten lassen, denn er nimmt diese Wirksamkeit nur für die seiner Ansicht nach bestehenden dinglichen Bestandteile des Miet- bezw. Pachtrechtes an.

Freilich betont Mitteis[28]) aber auch ausdrücklich, daß man sich auch, wenn man selbst annähme, die Grundstücksverpachtung erzeuge kein dingliches Recht, doch dahin würde entscheiden müssen, die Frage, ob die Verpachtung eine nach § 893 B.G.B. zu behandelnde Verfügung sei, zu bejahen.

§. 5.

Die Ansicht des Verfassers.

Wir wollen die Richtigkeit obiger Ansichten über unsere Frage so prüfen, daß wir zunächst an der Hand des Gesetzes selbst schrittweise vorgehen. Die Vermietung einer Wohnung ist ein Rechtsgeschäft, das in Ansehung des im Grundbuche eingetragenen Rechts, nämlich des Eigentumrechts mit dem Dritten

---

[26]) a. a. O. S. 41.

[27]) Es sei hier bemerkt, daß in der vorliegenden Arbeit die angegebene Schrift von Mitteis in der Hauptsache nur bis S. 44 berücksichtigt ist, da, wie Mitteis selbst erwähnt, an dieser Stelle seiner Schrift die von ihm an die Spitze gestellte Frage in der Hauptsache erledigt ist. Auf die weiteren Erörterungen von Mitteis S. 44 folgende, in denen er nachzuweisen versucht, daß in der Vermietung in Verbindung mit der Besitzüberlassung auch dingliche Elemente vorhanden sind, erübrigte sich einzugehen, da unser Standpunkt von der obligatorischen Natur der Miete unten noch näher dargetan werden wird und es über den Rahmen unseres Themas hinausgehen würde, wenn wir den Begriff der Miete hier genau erörterten.

[28]) a. a. O. S. 41.

vorgenommen wird. Ein weiteres Erfordernis des § 893 ist: das Rechtsgeschäft muß eine Verfügung über das Recht enthalten.

Um zu sehen, ob dies bei der Vermietung der Fall ist, müssen wir zunächst den Begriff der Verfügung nach B.G.B. betrachten. Hier muß sofort darauf hingewiesen werden, daß wir eine Definition des Begriffes Verfügung im B.G.B. nicht finden. Das Wort wird vom Gesetz vielfach, und zwar in verschiedenen Zusammenhängen und auch in verschiedener Bedeutung gebraucht. Für unseren Fall scheidet von vornherein aus die öffentlichrechtliche, die gerichtliche Verfügung. Und auch bezüglich der privatrechtlichen Verfügung handelt es sich hier nicht um den Begriff der Verfügung von Todes wegen, sondern um denjenigen der Verfügung unter Lebenden. Was diese anbetrifft, so enthält das B.G.B. eine Reihe von Bestimmungen, in denen bestimmte Rechtsgeschäfte als Verfügung bezeichnet werden, so wird z. B. im § 353 B.G.B. die Veräußerung unmittelbar als Verfügung bezeichnet, ähnlich auch im § 2375 B.G.B.

Bei dem hier in Frage kommenden § 893 B.G.B. ist das nicht der Fall. Er gehört zu den zahlreichen Vorschriften, welche den Ausdruck Verfügung enthalten, ohne uns Aufschluß darüber zu geben, was hier unter Verfügung zu verstehen ist. Wissenschaft und Praxis verstehen im allgemeinen darunter alle diejenigen Rechtsgeschäfte, durch welche unmittelbar ein Recht übertragen, belastet, geändert oder aufgehoben wird[29]). Es sind dies die sogenannten dinglichen Rechtsgeschäfte. Nicht unter den Begriff der Verfügung fallen in den meisten Fällen, in denen das Wort Verfügung genannt ist, obligatorische Rechtsgeschäfte, vielmehr muß man genau unterscheiden, ob ein Rechtsgeschäft nur die Verpflichtung zu einer Verfügung begründet, oder selbst schon eine Verfügung enthält[30]).

---

[29]) So Planck a. a. O. Bd. I S. 186, Gareis a. a. O. S. 111, Hölder a. a. O. S. 303, 387, cf. auch v. Ziegesar a. a. O. S. 49, Binder, in den Beiträgen zur Auslegung des B.G.B. S. 109. Eine etwas weitere Definition gibt Krückmann a. a. O. S. 298: alle Rechtsgeschäfte, die das Recht, über das verfügt wird, unmittelbar ergreifen.

[30]) A. M. Wendt a. a. O. Bd. 89 S. 420.

Doch steht der Begriff der Verfügung nicht fest[31]).

Wir müssen uns immer vergegenwärtigen, daß das Gesetz es nicht allgemein ausspricht, was Verfügung ist. Wir müssen daher die Tragweite dieses Begriffes von Fall zu Fall durch Einzeluntersuchungen feststellen[32]) und dürfen uns daher auch bei Beantwortung obiger Frage, ob die Vermietung ein unter § 893 B.G.B. fallendes Rechtsgeschäft sei, nicht an eine allgemein aufgestellte Definition des Begriffes Verfügung klammeru[33]), sondern müssen dabei vor allem den Sinn des § 893 B.G.B. und den Zweck der Vorschrift berücksichtigen.

Dies müssen wir auch dann noch tun, wenn wir, wie Mitteis das a. a. O. S. 26/30 nachgewiesen hat, prima facie den Eindruck haben, daß das Gesetz die Grundstücksverpachtung nicht als Verfügung betrachtet. Denn daraus können wir, wie auch Mitteis a. a. O. hervorhebt, für die hier besprochene Frage keine Schlüsse ziehen, da aus der Terminologie des Gesetzes zu folgern nur dann zulässig ist, wenn es feststeht, daß diese eine absolut verläßliche, auf bestimmten Begriffen und Distinktionen aufgebaute ist. Ob diese Voraussetzung hier zutrifft, ist doch aber recht fraglich. Ferner führt Mitteis[34]) noch richtig aus: Wenn wir oben auf Seite 26/30 Verfügung und Verpachtung im Gesetz unterschieden fanden, so war es eben immer ein ganz besonderer Gesichtspunkt, welcher das Gesetz hierbei leitete, nämlich der, daß

---

[31]) Ebenso Biermann S. 84 und Mitteis S. 30, 40, 41.

[32]) Dies wird m. E. von den Vertretern der gegnerischen Ansicht zu wenig berücksichtigt. Sie halten sich einerseits zu eng an eine allgemein aufgestellte Definition des Begriffes Verfügung und legen andererseits zu wenig Gewicht auf den Sinn und Zweck des § 893 B.G.B.

[33]) cf. hier auch die Bemerkungen Strohals über den Begriff Verfügung a. a. O. und Eßlinger a. a. O. S. 89: Nicht notwendig ist, daß durch die Verfügung ein dingliches Recht begründet, aufgehoben oder beeinflußt wird. Auch über Forderungen kann man verfügen etwa durch Abtretung. Selbst die Verfügung über eine Sache braucht nicht notwendig ein dingliches Rechtsgeschäft zu sein. Es genügt, wenn das in Ansehung der Sache vorgenommene Rechtsgeschäft irgendwelche absolute, das Recht an der Sache unmittelbar beeinflußende Wirkung hat.

[34]) a. a. O. S. 42.

es die Verpachtung als Maßregel der ordentlichen Verwaltung anders regeln zu müssen glaubte, wie die Verfügung. Dieser Gesichtspunkt kommt aber für § 893 nicht in Frage. Es drängt vielmehr, wie das unten noch näher dargetan werden wird, alles dazu, eine einschränkende Interpretation dieser Stelle zu vermeiden.

Nach alledem ist meines Erachtens für alle diejenigen, welche der Miete eines Grundstücks nach erfolgter Besitzüberlassung schlechthin dinglichen Charakter beilegen[35]), die Beantwortung unserer Frage einfach. Für sie muß die Grundstücksvermietung eine Verfügung sein, welche den Schutz des öffentlichen Glaubens genießt[36]).

Doch läßt sich m. E. die Theorie von der dinglichen Natur der Miete nach B.G.B. nicht halten[37]). Die Miete ist richtiger Ansicht nach ein obligatorisches Recht. Das B.G.B. hat die theoretische Grundlage des römischen Rechts festgehalten. Die Miete und Pacht sind Schuldverhältnisse, keine dinglichen Rechte. Sie erzeugen keine dinglichen Herrschaftsbefugnisse an der Sache selbst, auf welche sie sich beziehen. Der Mieter hat nur eine persönliche Forderung gegen den Vermieter. Er hat Besitz und Besitzschutz, aber grundsätzlich keinen petitorischen Schutz. Auch sind die Mietrechte, anders als die dinglichen Rechte an Grundstücken nicht der Eintragung ins Grundbuch fähig. Daß der Entwurf II den Satz Kauf bricht nicht Miete aufgenommen hat, ändert nichts an der jur. Natur der Miete. Hierdurch ist man den Anforderungen des praktischen Lebens und der deutschrechtlichen Auffassung gerecht geworden und man hat nun die Forderung des Mieters auf Gebrauch und Nutzung an der

---

[35]) So Cosack a. a. O, Fuchs a. a. O., Meisner a. a. O. S. 571, Kuhlenbeck a. a. O. S. 306.

[36]) So ausdrücklich Cosack a. a. O., Meisner und Kuhlenbeck sprechen sich über unsere Frage nicht aus. A. M. dagegen Fuchs a. a. O

[37]) So auch die herrschende Meinung. cf. Crome die jur. Natur der Miete S. 43, Schollmeyer a. a. O. S 74/75, Matthiaß a. a O. S. 496, Gierke, Fahrnisbesitz S. 20, Oertmann a. a. O. u. a. m. cf. auch Dernburg a. a. O. Bd. II S. 180.

Mietsache so gestellt, daß sie wirtschaftlich besonders bei Grundstücken ähnlich wirkt wie ein dingliches Recht[38]).

Aber auch bei dieser Auffassung von der juristischen Natur der Miete ist es m. E. unbedenklich und mit dieser Auffassung wohl vereinbar, § 893 B.G.B. auf den hier in Frage kommenden Fall Anwendung finden zu lassen. Denn § 893 betrifft nicht unmittelbar Rechte an Grundstücken, wie Fuchs in seinen Erläuterungen zu § 893 S. 2 m. E. unrichtig ausführt. Dies wäre für § 892 richtig, § 892 kann allerdings, wie schon erwähnt, bezüglich des obligatorisch wirkenden Mietrechtes nicht zur Anwendung kommen, wohl aber § 893. Dieser gewährt nämlich jedem Dritten, der mit dem Eingetragenen kontrahiert, Schutz, falls letzterer hierbei über das für ihn eingetragene Recht verfügt. Nun muß ja zugegeben werden, daß nach dem oben Gesagten ein anderes obligatorisches Rechtsgeschäft nicht als Verfügung im Sinne des § 893 angesehen werden könne. Aber die Miete nimmt doch, wenn sie auch obligatorischer Natur ist, nach dem Gesetz eine ganz besondere Stellung ein. Es wird doch durch die Vermietung und die Besitzüberlassung des vermieteten Grundstückes an den Mieter das Eigentum des Vermieters tatsächlich stark beeinträchtigt. Will er jetzt einem andern das Eigentum am Grundstücke verschaffen, so ist das nur in der Weise möglich, daß der andere mit dem Erwerbe des Grundstückes auch die vom Vermieter eingegangenen Verpflichtungen übernimmt. Aber nicht nur das Eigentum, sondern alle dinglichen Rechte, mit denen eine Nutzung verbunden ist, kann der Vermieter von nun an dritten Personen nur so übertragen, daß der Erwerber, falls die Ausübung seines Rechtes eine Beschränkung des Mieters in dem vertragsmäßigen Gebrauche zur Folge hat, nach Maßgabe des § 577 S. 2 B.G.B. dem Mieter gegenüber verpflichtet ist, die Ausübung zu unterlassen, so weit sie den vertragsmäßigen Gebrauch beeinträchtigen würde, oder daß er (der Erwerber), wenn durch die Ausübung seines Rechtes dem Mieter der vertragsmäßige Gebrauch entzogen wird, an

[38]) cf. Dernburg a. a. O. Bd. II S. 180.

Stelle des Vermieters in die sich während der Dauer seines Rechtes aus dem Mietverhältnis ergebenden Verpflichtungen eintritt. Die Vermietung in Verbindnng mit der Besitzüberlassung des Grundstückes an den Mieter wirkt also nicht nur unter den Vertragschließenden, sondern gegen jeden Erwerber des Grundstückes resp. eines dinglichen Nutzungsrechtes an ihm.[39])

Hiernach muß man aber die Vermietung in Verbindung mit der Besitzüberlassung als eine Verfügung im Sinne des § 893 B.G.B. ansehen. Diese Auffassung ist m. E. auch deshalb richtig, weil sie am meisten dem Grundgedanken entspricht, der sich durch alle Paragraphen des B.G.B. über den öffentlichen Glauben des Grundbuchs hindurchzieht und von dem sich das Gesetz, wie die Motive[40]) zum B.G.B. hervorheben, hat leiten lassen: der redliche Verkehr soll geschützt werden. Auf den Mieter aber, der im guten Glauben an das Eigentum des im Grundbuche als Eigentümer Eingetragenen handelt, § 893 nicht anwenden, ihn also nicht schützen, hieße m. E. den Zweck des Gesetzes verkennen. In diesem Sinne erscheinen m. E. auch die Ausführungen Staudingers[41]) unzutreffend, in denen er den Erörterungen Ramdohrs[42]) über die Ausdehnung des Schutzes des gutgläubigen Dritten im § 893 entgegentritt, in denen er meint, man dürfe hier nicht zu weit gehen, man dürfe das Oeffentlichkeitsprinzip mit seinem scharfen Eingriffe in den Bereich des wirklich Berechtigten nicht zu weit ausdehnen.

M. E. soll durch diese Paragraphen über den öffentlichen Glauben des Grundbuchs gerade umgekehrt der Dritte geschützt werden, der mit dem im Grundbuch eingetragenen Nichtberechtigten im Vertrauen auf dessen Recht kontrahiert. Es drängt, wie auch

---

[39]) cf. ebenso Hellwig und Strohal a. a. O.

[40]) Bd. III S. 208 ff.

[41]) a. a. O. Bd. III. S. 104.

[42]) In Gruchot Bd. 44 S. 356. Ramdohr nimmt allerdings die Ausdehnungsfähigkeit des § 893 nur insoweit an, als es sich um Leistungen handelt. Es ist aber m. E. nicht richtig, hier eine Scheidung eintreten zu lassen, da der Sinn und Zweck des ganzen § 893 der möglichst weitgehende Schutz des gutgläubigen Dritten ist.

Mitteis[43]) mit Recht hervorhebt, alles dazu, eine einschränkende Interpretation der Vorschrift des § 893 zu vermeiden; sie ist gerade darauf gemünzt, den Schutz des gutgläubigen Dritten möglichst weit zu spannen.

Danach ergibt sich auch die Unrichtigkeit der von Fuchs[44]) gemachten Bemerkungen, er teile die m. E. ganz folgerichtige Ansicht Cosacks bezügl. unserer Frage deshalb nicht, weil das offenbar der Absicht des Gesetzgebers und dem Sprachgebrauche des B.G.B. nicht entspreche. Nach der Meinung Fuchs' sollte nach den §§ 892, 893 nur derjenige Erwerb von Rechten geschützt sein, der Erwerb eines Rechtes am Grundstücke oder an einem solchen Rechte ist. Das widerspricht aber direkt dem Wortlaute des Gesetzes, welches im § 893 von einem zwischen dem Eingetragenen und einem anderen in Ansehung dieses Rechtes vorgenommenen Rechtsgeschäft spricht, das eine Verfügung über das Recht enthält.

Auch die anderen Bedenken, die gegen die hier vertretene Ansicht noch geltend gemacht worden sind, sind m. E. nicht stichhaltig. Der Fall, der von Goldmann-Lilienthal, Oertmann & Kipp angeführt ist, und auf den auch m. E. § 571 B.G.B. Anwendung findet, ist ein ganz anderer als der hier besprochene. Man kann aber m. E. aus diesem Falle keine Schlüsse für die hier vorliegende Frage ziehen. Denn daß § 571 auf unseren Fall Anwendung finde, wird niemand behaupten. Die Gebundenheit des wahren Eigentümers folgt allein aus § 893 B.G.B. Sie tritt ein, obwohl der verus dominus an der Vermietung gar nicht beteiligt gewesen ist.[45]) Dies mag allerdings dem Interesse des Eigentümers widersprechen. Aber dem Interesse des Eigentümers steht hier der Schutz des Dritten gegenüber und der genießt hier, wie bereits oben erwähnt, den Vorzug.[46])

Kann das nach den bisherigen Erörterungen gewonnene Resultat durch die dagegen geltend gemachten Bedenken einerseits

---

[43]) a. a. O. S. 39 u. 42.

[44]) a. a. O. Bd. I S. 172.

[45]) cf. Oertmann a. a. O. S. 534.

[46]) Ebenso Mitteis a. a. O. S. 39 u. 42.

nicht erschüttert werden, so sprechen andererseits noch einige Momente für die Richtigkeit unserer Ansicht: Es ist dies zunächst der von Mitteis[47]) angeführte § 893 A. II., welcher lautet: Eine Verfügung, die nach der Eintragung der Vormerkung über das Grundstück oder das Recht getroffen wird, ist insoweit unwirksam, als sie den Anspruch vereiteln, oder beeinträchtigen würde. Mitteis trägt hier folgenden Fall vor: Es hat jemand ein Grundstück gekauft und seinen Anspruch auf den Eigentumserwerb gemäß dem Kaufvertrage vormerken lassen. Nach eingetragener Vormerkung, aber vor Eintragung des neuen Eigentümers wird das Grundstück vom Veräußerer verpachtet und dem Pächter in Besitz übergeben. Die Entscheidung, die Mitteis hierfür fällt, ist m. E. richtig. Der Käufer ist an diesen Pachtvertrag nicht gebunden,[48]) denn es wird durch eine Verpachtung des Grundstückes nicht nur das Eigentum, sondern auch der hier vorgemerkte Anspruch (Uebertragung des Eigentums gemäß dem Kaufvertrage) beeinträchtigt.

Die Konsequenz dieser Entscheidung, daß nämlich diese Verpachtung dem Käufer gegenüber unwirksam sei, ist aber die: Die Verpachtung in Verbindung mit der Besitzüberlassung des Grundstückes ist hier unter dem Ausdrucke Verfügung mit zu verstehen, und daraus ergibt sich dann weiter, daß die oben aufgestellte Behauptung, daß der Begriff der Verfügung nach B.G.B. ein nicht absolut verläßlicher sei, zutreffe. Um diese Konsequenz kommt man auch trotz der Bemerkungen von Fuchs und Oertmann m. E. nicht herum. Es kann hier bezüglich des § 883 A. II ganz dahingestellt bleiben, ob die Behauptungen von Fuchs und Oertmann richtig sind, daß die Verpachtung dem Käufer gegenüber unwirksam sei, weil der Käufer durch eine obligatorische Verpflichtung des Verkäufers niemals gebunden sein könne, oder weil die Verpachtung weniger sei als eine Verfügung. Wenn man der Ansicht ist, daß die Verpachtung hier dem Käufer gegenüber unwirksam sei — und diese Ansicht teilen ja auch Fuchs und Oertmann — so muß man zugeben, daß das Gesetz im § 883 A. II auch die Verpachtung unter dem Ausdruck Verfügung mit versteht.

---

[47]) a. a. O. S. 40.

[48]) ebenso Fuchs u. Oertmann a. a. O.

Auch der von Hellwig ausgehende oben näher erörterte Hinweis auf die Verpachtungsbefugnis des Nießbrauchers und des Ehemannes ist m. E. ein weiteres Argument für die Richtigkeit der hier vertretenen Auffassung. Es ist zwar richtig, wenn Mitteis[49]) dagegen anführt, daß die Verpachtung durch den Nießbraucher oder durch den Ehemann nicht im vollen Umfange auf den Eigentümer übergehe, denn wenn auch die §§ 1056 A. I und 1423 auf die §§ 571 ff. verwiesen, so werde die Bedeutung dieser Verweisung durch § 1056 A. II herabgemindert, nach welchem der Eigentümer berechtigt ist, das Mietsverhältnis unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist zu kündigen. Aber trotz alledem kann man doch hier eine gewisse Gebundenheit des Eigentümers nicht leugnen. Der jeweilige Eigentümer ist hier doch immer in gewisser Weise berechtigt und verpflichtet. Und — so meint Hellwig — wenn der Ehemann und der Nießbraucher den Eigentümer in gewisser Weise berechtigen und verpflichten könne, so müsse das in noch höherem Maße bei dem zutreffen, der im Grundbuche als Eigentümer eingetragen sei. Dies erscheint m. E. durchaus einleuchtend und bestärkt noch die Richtigkeit der hier vertretenen Ansicht.

Das Ergebnis unserer Untersuchung ist also: Die Vermietung einer Wohnung in Verbindung mit der Besitzüberlassung ist ein Rechtsgeschäft im Sinne des § 893 S. 2. Es gilt also zu Gunsten des Mieters der Inhalt des Grundbuches als richtig; der eingetragene Scheineigentümer gilt zu Gunsten des Mieters als richtiger Eigentümer, so daß auch der wahre Eigentümer an das Mietverhältnis so gebunden ist, als hätte er selbst vermietet.[50]) Er ist jetzt vor allem nicht berechtigt, den Mieter aus seiner Wohnung herauszutreiben.

Dies erkennt auch Mitteis[51]) an. Im übrigen ist Mitteis aber anderer Ansicht: Er will hier eine Spaltung der Vertragswirkungen eintreten lassen und nimmt eine Gebundenheit des wahren Eigentümers nur bezüglich der von ihm unterstellten dinglichen Bestandteile des Mietrechtes an.

---

[49]) a. a. O. S. 31.

[50]) ebenso Hellwig u. Strohal a. a. O.

[51]) a. a. O. S. 44.

Dies ist m. E. nicht richtig. Zunächst haben wir ja schon oben unseren Standpunkt dahin präzisiert, daß wir das Vorhandensein dinglicher Elemente in dem Mietrechte leugnen, ferner aber ist m. E. die hier in Rede stehende Gesetzesvorschrift so klar und unzweideutig, daß es nicht angängig erscheint, hier Bedenken hineinzulegen, die nach dem Wortlaute und dem Sinne keineswegs berechtigt sind. Die Frage, ob auf unseren Fall, der § 893 S. 2 Anwendung finde oder nicht, ist m. E. nur mit einem glatten ja oder nein zu beantworten. Und wenn wir nach eingehender Erörterung dazu gekommen sind, eine bejahende Beantwortung zu geben, so dürfen wir — und wir brauchen das auch nicht — vor den Konsequenzen unserer Ansicht nicht zurückschrecken: der verus dominus ist an die Vermietung des Scheineigentümers im vollen Umfange gebunden. Und wenn Mitteis[52]) auch die Frage stellt: Soll, falls der Scheineigentümer sich zu fortlaufenden Reparaturen oder Ameliorationen verpflichtet hat, der wahre Eigentümer gehalten sein, aus eigener Tasche zu zahlen, so bejahen wir auch diese Frage, selbst wenn das dem Interesse des Eigentümers zuwiderlaufen sollte; denn diesem steht, wie bereits erwähnt, der Schutz des Mieters gegenüber, welcher den Vorzug genießt.[53])

Sollte in der Praxis ein Fall vorkommen, in welchem die Belastung des Eigentümers so groß ist, daß sie zu dem Zins des Mieters in keinem Verhältnisse steht, so wird man daraus eventl. Schlüsse auf die Bösgläubigkeit des Mieters ziehen können, und dann findet gegebenen Falles § 893 B.G.B. eo ipso keine Anwendung.

Denn Voraussetzung für den Schutz des Mieters ist einmal sein guter Glaube, d. h., daß er die Unrichtigkeit des Grundbuchs

---

[52]) a. a. O. S. 35.

[53]) Auch § 957 B.G.B. spricht m. E. nicht, wie Oertmann meint, gegen die oben vertretene Auffassung, denn er findet m. E. in unserem Falle keine Anwendung. Der wahre Eigentümer ist an den Pachtvertrag im vollen Umfange gebunden, also auch daran, daß der Pächter die Früchte gemäß dem Pachtvertrage erwirbt.

nicht kannte, und ferner, daß ein Widerspruch gegen die Richtigkeit des Grundbuches nicht eingetragen war.

Der maßgebende Zeitpunkt für den guten Glauben ist der Moment, wo das im § 893 S. 2 erwähnte Rechtsgeschäft zustande gekommen ist, also in unserem Falle auch schon der Zeitpunkt, in welchem der Mietsvertrag abgeschlossen ist, falls nur die Besitzüberlassung des vermieteten Grundstückes an den Mieter nachfolgt. Denn auch die Besitzüberlassung des Grundstückes ist eine Voraussetzung dafür, daß die in den §§ 892, 893 zur Fiktion gesteigerte Vermutung der Richtigkeit des Grundbuches Platz greife, da der bloße Abschluß eines Mietsvertrages nicht als Verfügung über das Eigentumsrecht angesehen werden kann.

Es sei hier noch bemerkt, daß der gewöhnliche Sprachgebrauch, der Schutz des öffentlichen Glaubens des Grundbuches trete nur ein zu Gunsten des gutgläubigen Dritten, nicht ganz zutreffend ist: denn der gute Glaube ist nicht Voraussetzung für den Schutz, sondern die mala fides schließt ihn aus. Das muß man betonen wegen der Beweislast: denn der Dritte, also in unserem Falle der Mieter, muß nicht seinen guten Glauben dartun, sondern der wahre Berechtigte muß die Bösgläubigkeit des Dritten beweisen. Dies ergibt sich aus der Fassung des § 892 B.G.B.: es sei denn, daß die Unrichtigkeit dem Erwerber bekannt ist.[54])

c) Ist die Zahlung von Mietzinsen eine Leistung gemäß § 893 B.G.B. S. 1?

§ 6.

1. Die hierüber in der Literatur geäußerten Ansichten.

Unsere zweite Hauptfrage ist folgende: Ist der gutgläubige Mieter geschützt, wenn er an den im Grundbuche eingetragenen Nichteigentümer die Mietzinsen zahlt? Die Antwort hierauf gibt uns § 893 S. 1. Sie wird verschieden ausfallen, je nachdem man die Zahlung von Mietgeldern als eine Leistung im Sinne des § 893 S. 1 auffaßt oder nicht. Auch hierüber sind die Ansichten

---

[54]) cf. Eck a. a. O. Bd. II S. 88.

der Gelehrten geteilt. Die Einen — insbesondere Planck und Endemann — verneinen die Frage.

Endemann[55]) meint, der Zusammenhang mit § 892 ergebe, daß es sich im § 893 nur um Leistungen handele, die auf Grund eines dinglichen Rechtes begehrt werden könnten, also nicht bei Zahlung des Mietzinses an den im Falle des § 571 eingetragenen Erwerber, denn diese Zinsen würden auf Grund des Schuldverhältnisses dem Gläubiger geschuldet und nicht schlechthin dem Eigentümer, so daß eine Leistung auf Grund des eingetragenen Eigentumsrechtes nicht in Frage stehe.

Auch Planck[56]) führt aus, daß das Recht auf den Mietzins nach § 571 nicht dem Eigentümer als solchem zustehe, sondern nur demjenigen, an welchen der Vermieter das Grundstück nach dessen Ueberlassung an den Mieter veräußert habe.

Anderer Meinung sind Oertmann,[57]) Fischer-Henle,[58]) Biermann,[59]) Staudinger,[60]) Fuchs[61]) und Dernburg.[62]) Sie lassen den § 893 S. 1 Anwendung finden für den Fall, daß die Zahlung des Mietzinses an den als Eigentümer eingetragenen Erwerber im Falle des § 571 geschieht, da hier der Mietzins auf Grund des eingetragenen Eigentumsrechtes gezahlt würde.

Ramdohr[63]) endlich geht noch weiter. Wir lesen a. a. O. folgendes: Der Sinn des § 893 S. 1 muß dahin verallgemeinert werden, daß die Vorschriften des § 892 auch dann entsprechende Anwendung finden, wenn zwischen demjenigen, für welchen ein Recht im Grundbuche eingetragen ist und einem anderen auf Grund dieses Rechtes Rechtsgeschäfte vorgenommen werden, die ein mit dem ersteren im Zusammenhang stehendes Schuldverhältnis betreffen.

---

[55]) a. a. O. S. 378.
[56]) a. a. O. Bd III. S. 141 u. 124.
[57]) a. a. O. S. 546.
[58]) a. a. O. Anm. zu § 576.
[59]) a. a. O. S. 83.
[60]) a. a. O. Bd. III S. 103.
[61]) a. a. O. Bd. I S. 171.
[62]) Bd. II a. a. O. S. 206.
[63]) in Gruchot Bd. 44 S. 356.

§ 7.

2. Stellungnahme des Verfassers dazu, insbesondere zur Lehre Plancks.

Wenn wir die vorher erwähnten Ansichten betrachten, so fällt uns nach dem, was wir in den vorigen Paragraphen ausgeführt haben, am meisten die Ansicht Planck-Endemann auf, nach der auch hier der gutgläubige Mieter völlig schutzlos sein soll.

Diese Ansicht ist m. E. unrichtig. Planck begründet die Nichtanwendbarkeit des § 893 S. 1 in unserem Falle damit, daß seiner Ansicht nach das Recht auf den Mietzins auch nach § 571 nicht dem Eigentümer als solchem zustehe, sondern nur demjenigen, an welchen der Vermieter das Grundstück nach dessen Ueberlassung an den Mieter veräußert habe.

Wir brauchen uns hierauf aber nur zu fragen, ob denn jedem, an welchen der Vermieter das Grundstück veräußert habe, das Recht auf den Mietzins zustehe. Die Antwort muß nein lauten. Es steht nur demjenigen zu, an welchen der Vermieter das Grundstück wirksam veräußert hat, also nur demjenigen, welcher Eigentümer geworden ist und deshalb nach § 571 in die sich während der Dauer seines Eigentums aus dem Mietverhältnis ergebenden Rechte eintritt. Zahlt im Falle des § 571 der Mieter an den auch im Grundbuch eingetragenen Erwerber den Mietzins, weil er weiß, daß der Vermieter an jenen das Grundstück veräußert hat? Nein! Er würde — seine Gutgläubigkeit vorausgesetzt — an jenen nicht gezahlt haben, wenn er gewußt hätte, daß die Veräußerung unwirksam gewesen sei. Er zahlt nur, weil er glaubt und zu glauben berechtigt ist, daß der Vermieter an den, der auch im Grundbuche eingetragen ist, das Grundstück wirksam veräußert hat, daß dieser auch wirklich Eigentum erworben hat, bewirkt also die Mietzinsleistung auf Grund des eingetragenen Rechtes, auf Grund des Eigentumsrechtes.

Planck hätte also Recht, wenn er gesagt hätte, das Recht auf den Mietzins steht nach § 571 demjenigen zu, an welchen der Vermieter das Grundstück wirksam veräußert hat (cf. für die

Richtigkeit dieser Behauptung die zweite Hälfte des § 571 A. I insbesondere die Worte: während der Dauer seines Eigentumes); das ist aber kein anderer als der Eigentümer als solcher. Folglich ist die Zahlung des Mietzinses an den als Eigentümer eingetragenen Erwerber auf Grund des § 571 wohl unter § 893 zu rechnen.

Hiermit ist aber für unsere Frage schon viel gewonnen, denn es werden eine große Anzahl, ja die meisten Fälle, in denen ein Nichteigentümer als Eigentümer ins Grundbuch eingetragen wird, bei der Veräußerung von Grundstücken vorkommen. Aber man muß m. E. noch weiter gehen, wenn man dem Sinn und dem Zweck des § 893 gerecht werden will. Dieser Zweck ist ein möglichst weitgehender Schutz des gutgläubigen Dritten. Es drängt, wie bereits erwähnt, alles dazu, eine einschränkende Interpretation des § 893 zu vermeiden, und dieser Tendenz der hier in Rede stehenden Gesetzesvorschrift paßt sich auch ihr Wortlaut an.

Wie Ramdohr[64]) mit Recht hervorhebt, steht im Gesetz nicht: wer in Erfüllung des Eigentumsrechtes eine Leistung bewirkt. Wäre dies der Wortlaut des Gesetzes, so könnte man wohl sagen, die Zahlung von Mietgeldern fiele nicht unter diesen Paragraphen, da sie in Erfüllung des Mietrechtes, also in Erfüllung eines Schuldverhältnisses geschähe. Der Gesetzgeber hat aber absichtlich eine andere ganz allgemein gehaltene Ausdrucksweise gewählt, nämlich: wenn auf Grund des eingetragenen dinglichen Rechtes eine Leistung bewirkt wird. Diesen Begriff darf man daher nicht zu eng fassen und man muß Ramdohr zustimmen, wenn er sagt, der Sinn des § 893 S. 1 muß dahin verallgemeinert werden, daß die Vorschriften des § 892 auch dann entsprechende Anwendung finden, wenn zwischen demjenigen, für welchen ein Recht im Grundbuche eingetragen ist und einem andern auf Grund dieses Rechtes Rechtsgeschäfte vorgenommen werden, die ein mit dem ersteren in Zusammenhang stehendes Schuldverhältnis betreffen.

Aber eines ist m. E. auch bei diesen Ausführungen Ram-

---

[64]) a. a. O.

dohrs nicht ganz richtig. Er[65]) sowohl, wie Staudinger[66]) meinen, der Dritte müsse überall da geschützt werden, wo die Grundbucheintragung die Grundlage und die Veranlassung seiner Handlungsweise bildete. Dies ist m. E. nicht nötig. Der Dritte braucht garnicht im Vertrauen auf die Grundbucheintragung zu zahlen, denn die §§ 892, 893 schützen den Dritten, auch ohne daß er überhaupt von der Eintragung Kenntnis hat; die in obigen Paragraphen enthaltene Fiktion, welche absolutes Recht zu Gunsten eines gutgläubigen Dritten schafft, tritt, wie Fuchs[67]) zutreffend sagt, unabhängig davon ein, daß der Dritte das Grundbuch eingesehen hat. Es ist daher richtiger, wenn man sagt, der Leistende wird immer dann geschützt, wenn das eingetragene Recht die Veranlassung und die Grundlage seines Handelns bildet. Dabei dürften allerdings, wie Staudinger zuzugeben ist, im einzelnen Falle nicht die subjektiven Auffassungen des Leistenden maßgebend sein. Es kommt vielmehr objektiv betrachtet darauf an, ob bei der Leistung das eingetragene Recht, also hier das Eigentumsrecht, die Grundlage und die Veranlassung des Handelns bildete. Und das wird m. E. bei dem gutgläubigen Mieter fast immer der Fall sein.

Der Mieter erfüllt mit der Zahlung des Mietzinses ein Schuldverhältnis, aber er zahlt, vorausgesetzt, daß er gutgläubig ist, an seinen Vermieter die Miete, weil er meint, der Vermieter sei auch zum Vermieten berechtigt gewesen, weil er ihn für den Eigentümer hält, oder für einen solchen, der durch den Eigentümer zum Vermieten und zur Empfangnahme der Miete ermächtigt ist. Den Grund seiner Leistung bildet immer das Eigentum, er bewirkt seine Leistung also auf Grund des Eigentumsrechtes. Deshalb ist er auch durch § 893 davor geschützt, nach der Entrichtung des Mietzinses an den im Grundbuche Eingetragenen nochmals für dieselbe Zeit die Miete zahlen zu müssen.

Zum Beweise der Richtigkeit dieser Ansicht kann m. E. noch § 576 B.G.B. herangezogen werden. Hier ist bestimmt, daß der

---

[65]) a. a. O. S. 354.

[66]) a. a. O. Bd. III. Anm. z. § 893.

[67]) a. a. O. Bd. I S. 160.

wahre Eigentümer, wenn er als Vermieter dem Mieter angezeigt hätte, daß er das Eigentum an dem vermieteten Grundstücke an einen Dritten übertragen habe, die angezeigte Uebertragung in Ansehung der Mietzinsforderungen dem Mieter gegenüber gegen sich gelten lassen müsse, auch wenn die Ueberlassung nicht wirksam wäre; mit anderen Worten: der Mieter kann hier gültig an den Erwerber leisten. Nun gibt es aber Fälle, in denen eine solche Anzeige nicht stattfinden kann z. B., wenn das Grundstück im Wege der Erbfolge, also nicht im Wege der Singularsukzession, sondern der Universalsukzession übergeht. Sollte in diesen Fällen den Mieter der öffentliche Glaube des Grundbuches nicht ebenso schützen, wie jene Anzeige?

II. In prozeß-rechtlicher Beziehung.

§ 8.

a) Ist die Prozeßführung ein Rechtsgeschäft im Sinne des § 893 B.G.B.?

Nachdem wir gesehen haben, daß der Mieter bei den mit dem als Eigentümer eingetragenen Nichtberechtigten bezüglich des Mietverhältnisses abgeschlossenen Rechtsgeschäften geschützt ist, wollen wir untersuchen, ob er sich auch, wenn er sich mit dem Nichtberechtigten in einen diesbezüglichen Prozeß eingelassen hat, auf diese Prozeßführung dem wirklichen Eigentümer gegenüber berufen kann, ob er auch hier durch die Vorschriften über den öffentlichen Glauben des Grundbuches gesichert ist. Da fragt es sich denn, ob auch hier § 893 S. 2 Anwendung findet, ob also die Prozeßführung ein eine Verfügung enthaltendes Rechtsgeschäft ist.

Früher sprach man von einer Judikatobligation, von einer privatrechtlichen obligatio judicati und faßte das Urteil als einen Quasikontrakt der Parteien auf. Diese Auffassung ist jedoch heute bedeutungslos. Nach heutigem Recht ist die Prozeßführung nicht ein eine Verfügung enthaltendes Rechtsgeschäft. Die rechtsgeschäftliche Handlung ist ihrem Wesen nach etwas von der Prozeß-

handlung durchaus Verschiedenes: Wenn ich ein Rechtsgeschäft abschließe, ich kaufe z. B. jemandem eine Sache ab, oder schenke ihm eine solche, so ist mein Zweck der, die Sache, welche der andere früher hatte, nun für mich zu erwerben, oder mein Eigentum daran einem anderen zu verschaffen, kurz, ich will und bewirke, daß die bestehenden Rechtsverhältnisse sich ändern. Etwas ganz anderes beabsichtige und erreiche ich, wenn ich einen Prozeß führe. Hier will ich mir Gewißheit verschaffen, ob mein Recht existiert, oder mein bestehendes Recht gegen andere schützen. Die Prozeßführung ist also ein auf die Erhaltung des Rechtes gerichteter Akt.

Diesen Standpunkt, daß Rechtsgeschäft und Prozeßführung sich in ihrem Grundwesen von einander unterscheiden, vertreten mit Entschiedenheit Hellwig[68]) und Bülow.[69]) Auch Kohler,[70]) Bunsen,[71]) Planck,[72]) Staudinger[73]) u. a. halten die Prozeßführung für keine Verfügung.[74])

Daher kommen die meisten Kommentatoren des B.G.B., die sich mit unserer Frage beschäftigen, ob der öffentliche Glaube des Grundbuches auch der Prozeßführung zu Teil werde, d. h. ob ein mit dem im Grundbuch legitimierten Nichtberechtigten geführter Prozeß auch dem Berechtigten gegenüber Wirkung habe, wenn sich der andere Teil auf den öffentlichen Glauben des Grundbuches berufen könne, zu einem verneinden Ergebnis: so Planck,[75]) Staudinger,[76]) Biermann,[77]) Fuchs,[78]) Neumann,[79]) Turnau-Förster[80]) und Endemann.[81])

---

[68]) Anspruch und Klagrecht insbes. S. 211, 212 u. Rechtskraft S. 7 ff.
[69]) Geständnisrecht insbes. S. 89, 90.
[70]) In der Zeitschrift für Z. P. Bd. 12 S. 101.
[71]) In der Zeitschrift für Z. P. Bd. 26 S. 219.
[72]) a. a. O. Bd. I S. 186.
[73]) a. a. O. Bd. III S. 305.
[74]) ebenso Hachenburg a. a. O. S. 416, auch die Motive z. B.G.B. Bd V S. 231.
[75]) a. a. O. Bd. III S. 142.
[76]) a. a. O. Bd. III S. 104.
[77]) a. a. O. S. 84, 85.
[78]) a. a. O Bd. I S. 172.
[79]) a. a. O. S. 624.
[80]) a. a. O. S. 278.
[81]) a. a. O. Bd. II S. 378.

Doch kann man bei diesem Resultate auf Grund des B.G.B. noch nicht stehen bleiben, sondern muß, da es sich um eine prozessuale Frage handelt, auch auf die Zivilprozeßordnung eingehen. Nehmen wir an, ein Prozeß zwischen einem im Grundbuche eingetragenen Nichtberechtigten und einem gutgläubigen Mieter über einen das Mietverhältnis betreffenden Streitgegenstand wäre beendigt und hätte zu einem z. B. für den Mieter günstigen rechtskräftigen Urteile geführt. Wir wollen untersuchen, ob dies Urteil auch gegen den wirklich Berechtigten wirksam ist.

b) Ist ein Urteil, das zwischen dem eingetragenen Nichtberechtigten und dem gutgläubigen Mieter bezüglich eines das Mietverhältnis betreffenden Streitgegenstandes ergangen ist, auch gegenüber dem wirklichen Eigentümer wirksam?

§ 9.

1. § 325 Z.P.O. nach herrschender Ansicht. Die Lehre Hellwigs. Die Meinung des Verfassers.

Die Antwort auf die soeben gestellte Frage wollen wir aus § 325 Z.P.O. entnehmen. Hier ist die Frage geregelt, welchen Personen gegenüber die Wirkungen des rechtskräftigen Urteils eintreten.

Die Rechtskraft des Urteils beschränkt sich in der Regel auf diejenigen Personen, welche den Prozeß als Parteien geführt haben. (§ 325 Z.P.O. Abs. 1 erste Hälfte). In der zweiten Hälfte wird davon eine Ausnahme gemacht, indem bestimmt wird, daß das rechtskräftige Urteil auch für und gegen diejenigen wirkt, welche nach dem Eintritte der Rechtshängigkeit Rechtsnachfolger der Parteien geworden sind. Dies trifft aber für unseren Fall nicht zu, denn der wirklich Berechtigte ist, selbst wenn er den Nichtberechtigten aus dem Grundbuche verdrängt, nicht als Nachfolger des eingetragenen Nichtberechtigten zu betrachten.[82])

---

[82]) cf. auch Endemann a. a. O. Bd. II S. 378 Anm. 35. Turnau-Förster a. a. O. Bd. I S. 278, Neumann a. a. O. S. 624.

Wie steht es aber mit dem zweiten Absatze des § 325 Z.P.O.? Ueber seine Auslegung herrscht in der Literatur Streit.

Nach Ansicht der meisten Schriftsteller[83]) enthält Absatz 2 eine Ausnahme von der Bestimmung des Absatz 1, daß die Rechtskraft auf die Rechtsnachfolger der Parteien erstreckt ist, zu Gunsten derjenigen, welche Rechte von einem Nichtberechtigten herleiten. Absatz 2 soll die Rechtskraft für Dritte einschränken, ihr engere Grenzen setzen als Absatz 1 (2. Hälfte), indem er zu Gunsten eines gutgläubigen Erwerbers die Rechtskraftwirkung auf denselben ausschließt. Die ratio legis ist, daß der Schutz, welcher dem gutgläubigen Erwerber von einem Nichtberechtigten zu Teil wird, auch bezüglich eines Urteils, das gegen den Nichtberechtigten ergangen ist, stattfindet. Eine weitere Bedeutung ist dem Absatz 2 des § 325 Z.P.O. nach der allgemeinen Meinung[84]) nicht beizulegen, insbesondere ist der Absatz 2 nicht auf die erste Hälfte des Absatz 1 zu beziehen. Als Grund dafür wird die Entstehungsgeschichte des Gesetzes angeführt, insbesondere die Aeußerung der Denkschrift zu § 293 Z.P.O., der Absatz 2 des § 325 Z.P.O. ersetze die Vorschrift des § 238 Z.P.O. (alter Fassung), der sich nur auf die Rechtsnachfolger bezog.

Die Konsequenz der vorstehenden Erörterungen ist, daß nach allgemeiner Ansicht auch § 325 Absatz 2 für unsere Fälle nicht zutrifft, daß also das rechtskräftige Urteil, welches zwischen dem eingetragenen Nichtberechtigten und dem gutgläubigen Mieter ergangen ist, gegen die wahren Berechtigten nicht wirksam ist.

Anderer Meinung ist Hellwig.[85]) Er interpretiert im Gegensatz zu der herrschenden Ansicht den § 325 Z.P.O. so, daß Absatz 2 sich auf den ganzen Inhalt des Absatz 1 bezieht, nicht nur auf die zweite Hälfte (bezüglich der Rechtsnachfolger), sondern

---

[83]) So Gaupp-Stein a. a. O. Bd. I S. 751. Petersen a. a. O. Bd. I S. 661. Seuffert a. a. O. Bd. I S. 509. Struckmann-Koch Bd. I S. 443. Mendelssohn-Bartholdy a. a. O. Fitting a. a. O. S. 329, 330. Crome, System Bd. I S. 577.

[84]) cf. die auf der vorigen Seite Zitierten.

[85]) Rechtskraft S. 428, 429, 479.

vor allem auch auf die erste Hälfte, auf die Bestimmung, daß das rechtskräftige Urteil für und gegen die Parteien wirkt.[86])

Diese Ansicht Hellwigs ist m. E. richtig. Es fehlt ja im Gesetze selbst jeder Anhalt für die von der herrschenden Meinung vertretene einschränkende Auslegung des § 325 Z.P.O. Absatz 2. Zwar ist auch m. E. der geschichtlichen Entwickelung, welche die Gegner hier so betonen, und der Aeußerung der Materialien großer Wert beizumessen, aber sie dürfen uns doch niemals so weit beeinflussen, daß wir das Gesetz anders lesen und damit interpretieren, als es wirklich lautet. Es kommt ja auch nicht selten vor, daß im Gesetz mehr steht, als die Verfasser des Textes oder der ihn begleitenden Motive gedacht haben, und so wird denn auch von gegnerischer Seite (von Mendelssohn-Bartholdy a. a. O. S. 434) zugegeben, daß die von Hellwig vertretene Ansicht mit dem Wortlaute des Gesetzes nicht unvereinbar sei.

§ 10.

2. Die Bedeutung des § 325 Z.P.O. in Verbindung mit § 893 B.G.B. und Stellungnahme des Verfassers zu den hierüber in der Literatur geäußerten Ansichten.

Die im vorigen Paragraph verteidigte Ansicht ergibt aber für unsere Frage ein ganz anderes Resultat, als die von der herrschenden Meinung vertretene.

Die Vorschriften des Bürgerlichen Rechtes zu Gunsten derjenigen, welche Rechte von einem Nichtberechtigten herleiten, wollen besagen, daß der Nichtberechtigte unter gewissen Voraussetzungen über die dem Berechtigten zustehenden Rechte so verfügen darf, daß dieser die Verfügung gegen sich gelten lassen muß, daß also der Nichtberechtigte Verfügungsmacht hat. Diese Vorschriften finden nun entsprechende Anwendung hinsichtlich des rechtskräftigen Urteils, das für und gegen die Parteien wirkt, das also zwischen ihnen ergangen ist: das heißt aber in Kürze ausgedrückt: Falls der Nichtberechtigte infolge des guten Glaubens eines anderen

---

[86]) Hellwig Rechtskraft S. 483, 484.

mit Wirkung gegen den Berechtigten verfügt, prozessiert er auch mit Wirkung gegen ihn zu Gunsten des anderen,[87]) oder: die Rechtskraft des Urteils wird unter gewissen Voraussetzungen zu Gunsten der gutgläubigen Prozeßpartei erweitert.[88]) Es wirkt also das Urteil, das zwischen dem Nichtberechtigten und der gutgläubigen Prozeßpartei ergeht, zu Gunsten dieser gutgläubigen Partei auch gegen den Berechtigten, falls sie mit dem Nichtberechtigten unter solchen Voraussetzungen prozessiert, daß, wenn letzterer über den Prozeßgegenstand mit ihr kontrahiert hätte, dies Rechtsgeschäft zu ihren Gunsten dem Berechtigten gegenüber wirksam wäre, weil die Vorschriften des Bürgerlichen Rechtes zu Gunsten derjenigen, welche Rechte von einem Nichtberechtigten herleiten, Anwendung fänden. Diese Vorschriften sind im B.G.B. unter anderen insbesondere die §§ 932 ff. und die §§ 892, 893. Daß letzterer aber für die von uns ins Auge gefaßten Fälle in Betracht kommt, ist oben ausführlich bewiesen worden. Folglich muß auch der wirklich Berechtigte das zwischen dem Nichtberechtigten und dem gutgläubigen Mieter bezüglich eines das Mietverhältnis betreffenden Streitgegenstandes ergangene Urteil gegen sich gelten lassen.

Dabei ist zu beachten, daß die Sachlage hier eine andere ist, als wenn ein Nichtberechtigter, der ein Recht hat, über die Rechtsverhältnisse anderer im eigenen Namen einen Rechtsstreit zu führen, prozessiert hat. Im letzteren Falle muß sowohl die Partei, die mit jenem Nichtberechtigten prozessiert hat, als auch der Berechtigte das rechtskräftige Urteil für und gegen sich gelten lassen. In den von uns betrachteten Fällen ist es aber nicht so. Der eingetragene Nichtberechtigte hat nach den Vorschriften des B.G.B. über den öffentlichen Glauben des Grundbuchs kein Verfügungsrecht, sondern nur Verfügungsmacht resp. Prozeßführungsmacht. Und hier ist durch die Vorschriften zu Gunsten derjenigen, welche Rechte von einem Nichtberechtigten herleiten, eine Wirkung

---

[87]) cf. Hellwig Rechtskraft S. 483, 484 u. Prozeßführungsrecht u. bloße Prozeßführungsmacht S. 17.

[88]) So Hellwig in der Deutschen Juristen-Zeitung a. a. O. S. 473.

des Urteils zu Gunsten des Berechtigten nicht bestimmt, sondern nur zu Gunsten der gutgläubigen Prozeßpartei.[89])

Es hat also der Mieter die Wahl, ob er sich auf die Prozeßführung des falsus dominus berufen oder sich mit der wirklichen Lage der Dinge einverstanden erklären und das Urteil gar nicht beachten will. Der Mieter wird also, falls er, wie in dem in der Einleitung erwähnten Beispiele ein für sich günstiges Urteil erstritten hat, sich auf dasselbe berufen. Und wenn das Urteil gegen den wirklich Berechtigten Geltung haben soll, so muß der Mieter das tun. Er muß die Tatsache anführen, daß der Nichtberechtigte im Grundbuche als Eigentümer eingetragen war, daß er (der Mieter) gutgläubig war, und dies, falls es bestritten ist, beweisen. Der Berechtigte dagegen könnte — und das würde sehr nahe liegen, wenn ein für ihn günstiges Urteil erstritten wäre — sich auf das Urteil nicht berufen, indem er erklärte, das Urteil und die Führung des Rechtsstreites durch den Nichtberechtigten gelte auch für ihn, weil der Mieter mit Recht geglaubt habe, der Nichtberechtigte sei zur Sache legitimiert gewesen.[90])

Gerade dieses Resultat wird vielfach angefochten, insbesondere bezeichnet Mendelssohn-Bartholdy[91]) es als unannehmbar, daß man zu einer partiellen Rechtskraft des der irrenden Partei günstigen Urteils komme.

Diese Einwendungen sind aber nicht stichhaltig. Denn zunächst ist von einer partiellen Rechtskraft des Urteils bei obiger Ansicht nicht die Rede. Ferner aber entspricht obiges Resultat auch dem Ergebnis, welches sich aus den bürgerlichrechtlichen Vorschriften über den gutgläubigen Erwerb von einem Nichtberechtigten ergibt. Nach diesen Bestimmungen ist es auch nur möglich, daß durch die Verfügungsmacht des Nichtberechtigten Rechte, welche dem Berechtigten zustehen, aufgegeben oder ge-

---

[89]) cf. Hellwig Rechtskraft S. 486, 487. Gleicher Ansicht hierin ist Gaupp-Stein a. a. O. Bd. I. Anm. zu § 325.

[90]) cf. Hellwig, Rechtskraft S. 486 und Hellwig Z.P.O. Bd. I. S. 362.

[91]) Grenzen der Rechtskraft S. 435, 436.

mindert werden können, wenn der andere Kontrahent gutgläubig war, dagegen ist es nicht möglich, daß der Nichtberechtigte infolge seiner Verfügungsmacht allein Rechte für den Berechtigten erwirbt.[92])

Ferner werden gegen die hier vertretene Ansicht noch eine Reihe von Punkten angeführt, die aber m. E. nicht geeignet sind, obige Meinung umzustoßen.

Gaupp-Stein[93]) und Mendelssohn-Bartholdy[94]) führen aus: Der Zweck des § 325 Z.P.O. Absatz II sei gerade die Beschränkung der Rechtskraft für Dritte, und es könne daher nicht richtig sein, daß dasselbe Gesetz eine Ausdehnung der Rechtskraft auf Dritte zugunsten einer gutgläubigen Prozeßpartei statuiere.

Demgegenüber muß darauf hingewiesen werden, daß § 325 Absatz 1 Z.P.O. zwei verschiedene Bestimmungen enthält und daß daher die Anwendung der im Absatz 2 erwähnten Vorschriften auf sie auch ein verschiedenes Resultat ergeben muß.[95])

Ferner ist zu betonen, daß diese Auslegung des § 325 Z.P.O. dem Rechtsleben nur erwünscht sein kann, da sie durchaus der Billigkeit entspricht: Der Zweck der im § 325 A. II Z.P.O. erwähnten Bestimmungen ist doch der Schutz des gutgläubigen Erwerbers resp. Kontrahenten; man verkennt also den Zweck des Gesetzes (§ 325 Z.P.O.) nicht, wenn man aus ihm auch einen Schutz der gutgläubigen Partei bezüglich des Prozessierens mit einem Nichtberechtigten gegen den Berechtigten entnimmt.

Hieraus ersehen wir, daß — um gegen die Motive[96]) zum Entwurf eines Bürgerlichen Gesetzbuches, die auch Gegner unseres Ergebnisses sind, mit deren eigenen Worten zu sprechen — wohl ein stichhaltiger Grund und ein praktisches Bedürfnis vorliegt, den Schutz, welchen der öffentliche Glaube des Grundbuches den Rechtsgeschäften gewährt, auch auf die Prozeßführung zu über-

---

92) cf. Hellwig, Rechtskraft S. 487.
93) a. a. O. Bd. 1 Anm. zu § 325.
94) a. a. O. S. 434.
95) cf. Hellwig, Rechtskraft S. 480 ff.
96) Bd. III S. 222.

tragen. Erst durch diesen Schutz kann gerade das den bürgerlichrechtlichen Vorschriften zugunsten derjenigen, welche Rechte von einem Nichtberechtigten herleiten, zugrunde liegende Prinzip praktisch durchgeführt werden.[97])

Daraus folgt auch die Unrichtigkeit der Behauptungen von Gaupp-Stein[98]) und Turnau-Förster:[99]) Es ergäbe einen ganz ungesunden Rechtszustand, wenn man den Schutz, der durch die Vorschriften des Bürgerlichen Rechtes zugunsten derjenigen, welche Rechte von einem Nichtberechtigten herleiten, den Rechtsgeschäften zugute kommt, auch der Prozeßführung zu Teil werden ließe. Wenn zwingende Rücksichten auf den rechtsgeschäftlichen Verkehr dazu führten, die Verfügung des Nichtberechtigten zum Schaden des Berechtigten wirksam zu machen, so fehle jeder Grund für die Uebertragung dieser Wirkungen auf den Prozeß.

Als einen weiteren Grund führt Gaupp-Stein[100]) gegen die hier ausgeführte Ansicht an, daß diese dem Wortsinne des § 325 Z.P.O. widerspreche, denn der Berechtigte leite keine Rechte von dem Nichtberechtigten ab.

Daß der Berechtigte keine Rechte von dem Nichtberechtigten ableitet, wird niemand bestreiten. Aber das steht ja auch nicht im Absatz 2 des § 325 Z.P.O. Dieser lautet vielmehr: Die Vorschriften des Bürgerlichen Rechtes zugunsten derjenigen, welche Rechte von einem Nichtberechtigten herleiten, finden entsprechende Anwendung. Diese Vorschriften bedeuten aber, daß der Nichtberechtigte unter gewissen Voraussetzungen (z. B. hier der Glaube an die Richtigkeit des Grundbuches) mit Wirkung gegen den Berechtigten über dessen Rechte verfügen kann. Soll dies auf die Prozeßführung entsprechend angewendet werden, so muß man zugeben, daß die Vorschrift, daß unter jenen Voraussetzungen der Nichtberechtigte als der Berechtigte fingiert wird, auch in Ansehung der Prozeßführung gilt.

---

[97]) cf. Hellwig, Rechtskraft a. a. O.
[98]) a. a. O. Anm. zu § 325.
[99]) a. a. O. S. 278.
[100]) a. a. O. Anm. zu § 325.

Wenn Gaupp-Stein[101]) ferner darauf hinweist, daß im B.G.B. an dem Grundsatze festgehalten sei, die Prozeßführung sei keine Verfügung, so ist dem nur zuzustimmen.

Wir haben aber unsere Ansicht auch nicht allein auf Grund des B.G.B., sondern auf Grund der Z.P.O. in Verbindung mit dem B.G.B. gebildet.[102])

Es liegt auch unserer Meinung nicht, wie Seuffert[103]) und Walsmann[104]) anführen, der von Hellwig sonst vermiedene Irrtum zugrunde, daß die Prozeßführung gleich den Rechtsgeschäften zu behandeln sei. Denn nicht, weil Rechtsgeschäfte und Prozeßhandlungen Rechtshandlungen von gleicher Natur sind, sondern obwohl sie sich, wie bereits oben ausgeführt ist, scharf von einander unterscheiden, behandelt das Gesetz sie in den von uns ins Auge gefaßten Fällen in Hinsicht auf den wahren Berechtigten gleich und zwar um des Schutzes des guten Glaubens willen.

Auch die Ausführungen Biermanns[105]) sind nicht überzeugend. Weshalb der Absatz 3 des § 325 Z.P.O. einen Sinn des Absatz 2 voraussetze, nach welchem sich dieser nur auf den zweiten Teil des Absatz 1 beziehe, ist m. E. nicht einzusehen. Unrichtig ist es auch, wenn Biermann meint, das Vorhandensein des § 898 Z.P.O. beweise, daß der Gesetzgeber sich die Frage vorgelegt habe, inwieweit die Vorschriften zugunsten derjenigen, welche Rechte von einem Nichtberechtigten herleiten, auf die Prozeßführung Anwendung zu finden hätten, daß er sie aber nur für den Fall bejaht habe, in welchem das Urteil den Abschluß des Rechtsgeschäftes ersetze, so daß gerade diese Bestimmung stark für die Auffassung ins Gewicht falle, daß der Gesetzgeber nur Rechtsgeschäften den Schutz des öffentlichen Glaubens habe zuteil werden lassen wollen.

---

[101]) a. a. O. Anm. zu § 325 Z.P.O.

[102]) Dasselbe gilt auch insbesondere gegenüber den Ausführungen Weismanns a. a. O. S. 244.

[103]) a. a. O. Anm. zu § 325 Z.P.O.

[104]) a. a. O. S. 182.

[105]) a. a. O. Anm. zu § 893 B.G.B.

Das Vorhandensein dieses § 898 Z.P.O. beweist m. E. für die Entscheidung unserer Frage in dem einen oder anderen Sinne nichts. § 898 schließt sich unmittelbar an die besonderen Vorschriften der §§ 894—897 an und besagt nichts weiter, als daß auf diese besonderen Bestimmungen die Vorschriften zugunsten derjenigen, welche Rechte von einem Nichtberechtigten herleiten, auch Anwendung finden. Daß man aus diesem Paragraphen den Schluß ziehen kann, daß der Gesetzgeber nur Rechtsgeschäften den Schutz des öffentlichen Glaubens des Grundbuches habe zuteil werden lassen wollen, ist m. E. nicht ersichtlich.

Sind so einerseits die gegen die hier vertretene Auffassung geltend gemachten Bedenken nicht stichhaltig, so fehlt es andererseits in der Literatur auch nicht an Stimmen, die für das hier gewonnene Resultat eintreten. So ist auch Dernburg[106]) der Ansicht, daß die Frage, ob ein durch den Erbschein legitimierter Nichtberechtigter (also analog unserem Falle, wo es sich um einen durch das Grundbuch legitimierten Nichtberechtigten handelt) mit Wirksamkeit gegen den Berechtigten zugunsten des gutgläubigen Dritten prozessieren könnte, nicht verneint werden dürfe. Das wäre nach Ansicht Dernburgs eine zu große Lücke im Gesetz. Diese zu beseitigen müsse sich, wenn auch durch Analogie, ein Ausweg finden lassen.

Diesen Weg schlägt auch Hellwig in seinem Buche, Wesen und subjektive Begrenzung der Rechtskraft, ein. Er versucht hier,[107]) bevor er noch auf § 325 Z.P.O. eingegangen ist, auf Grund sorgfältiger Analyse einer Reihe von gesetzlichen Bestimmungen (§§ 407, 408, 409, 413, 1344, 1431, 1435 B.G.B., §§ 15, 372 H.G.B.) nachzuweisen, daß das Prinzip des § 325 Absatz 2 in Verbindung mit Absatz 1 S. 1 teils im Gesetze direkt ausgesprochen, teils im Wege der Analogie zu folgern ist.[108])

Dieser Weg ist aber m. E. hier nicht gangbar. Denn

---

[106]) a. a. O. Bd. 5 S. 450.

[107]) S. 377—487.

[108]) cf. auch Hellwig, Rechtskraft S. 46 5 u. Lehrbuch des Z.P. Bd. 1 S. 362.

Analogien haben, wie Biermann[109]) richtig bemerkt, in einer so positivrechtlichen Materie, wie es der öffentliche Glaube des Grundbuches ist, keine ausreichende Beweiskraft.

Aber wir brauchen uns auch zum Beweise der Richtigkeit unserer Auffassung nicht auf den schwankenden Boden der Analogie zu begeben, denn der oben erwähnte Grundsatz ist m. E., wie auch bereits oben ausgeführt, in der positiven Vorschrift des § 325 Z.P.O. ausgesprochen.

Allerdings sind m. E. die oben von Hellwig zitierten Paragraphen als Anwendungsfälle jenes Prinzips zu betrachten, und es ist so darin ein weiteres Argument für die Richtigkeit der Ansicht zu finden, daß jener Grundsatz im geltenden Rechte besteht.

Schließlich ist noch zu erwähnen, daß bezüglich der hier in Rede stehenden Fälle auch Mendelssohn-Bartholdy[110]) zu demselben Ergebnis kommt: nämlich zu einer Erweiterung der Rechtskraft des Urteils auf den wirklichen Eigentümer. Aber die Begründung Mendelssohns ist unrichtig. Er gelangt zu obigem Resultat nicht auf Grund des § 325 Absatz 2 Z.P.O., von dem er eine mit der hier vertretenen Ansicht abweichende Meinung hat, sondern weil seiner Ansicht nach der im Grundbuche eingetragene Nichtberechtigte kraft Gesetzes legitimus contradictor ist.

Dem ist aber nicht so. Nach §§ 892, 893 B.G.B. gilt nur zugunsten des gutgläubigen Dritten das Grundbuch als richtig. Der eingetragene Nichtberechtigte gilt also dem gutgläubigen Dritten gegenüber als der Berechtigte, er ist es aber nicht. Er ist nicht legitimus actor resp. legitimus contradictor, denn es hätte ihm jeder Zeit der Einwand der mangelnden Sachlegitimation entgegengehalten werden können![111]) Das Urteil, das gegen ihn ergangen ist, hat gegen den Berechtigten Wirkung, weil sein Gegner — in unseren Fällen also der Mieter — vom Gesetz auch bezüglich der Führung eines Rechtsstreites mit einem Nichtberechtigten geschützt wird. Und dieser Schutz wird ihm deshalb zuteil,

---

[109]) a. a. O. Anm. z. § 893 B.G.B.
[110]) Grenzen der Rechtskraft S. 436.
[111]) cf. Hellwig, Rechtskraft S. 480.

weil er gutgläubig war, weil er den eingetragenen Nichtberechtigten als zur Sache legitimiert betrachtete.[112])

Der entscheidende Zeitpunkt für den guten Glauben des Mieters ist der Beginn des Prozesses. Fehlte der gute Glaube zu dieser Zeit, hielt also der Mieter den eingetragenen Nichtberechtigten nicht für den Berechtigten, so hat der Prozeß keine Wirkung gegen den wahren Berechtigten.

---

[112]) cf. Hellwig, Lehrbuch des Z.P. Bd. II. S. 484.